

OPERAT SZACUNKOWY

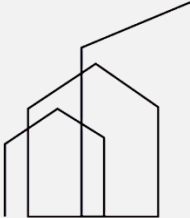
Wycena prawa własności niezabudowanej nieruchomości składającej się z działki nr 64/8 arkusz mapy 111 o pow. 0,2377 ha położonej w miejscowości Zamość, Miasto Zamość, woj. lubelskie.

Dane rejestrowe gruntu	działka nr 64/8 o pow. 0,2377 ha, obręb 0001 Zamość, miasto Zamość, woj. lubelskie.
Numer księgi wieczystej	ZA1Z/00085307/7
Własność:	- Joanna Kukielka - 1/1 udział
Opis użytku	R IIIa- grunty orne
Podejście, metoda	Porównawcze, metoda porównywania parami
Oszacowana wartość rynkowa dz. nr 64/8	W_R = 9 766 zł (słownie: dziewięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt sześć złotych)

Autor opinii:

Marta Zwolan
Rzeczoznawca Majątkowy

✉ biuro@wycena-martazwolan.pl
🌐 wycena-martazwolan.pl
☎ +48 500 619 975
📍 Prosta 1A/32, 22-400 Zamość



Zamość, dnia 23.06.2026



Rzecznawca Majątkowy Marta Zwolan

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.	5
1.1. Przedmiot wyceny.	5
1.2. Zakres wyceny.	5
2. CEL WYCENY.	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.	5
3.1. Podstawa formalna.	5
3.2. Podstawa prawna.	5
3.3. Podstawa metodologiczna.	5
3.4. Źródła danych merytorycznych.	5
3.5. Inne źródła danych mających wpływ na wycenę:	6
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.	6
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.	6
5.1 Stan prawny:	6
5.2. Stan fizyczny nieruchomości.	7
A. Lokalizacja ogólna.	7
B. Lokalizacja szczegółowa i stan użytkowy.	9
6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:	10
7. SPOSÓB WYCENY, WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WYKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI.	11
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.	12
8.1 Analiza lokalnego rynku nieruchomości.	12
8.2. Opis cech wpływających na wartość nieruchomości i ich ocena.	13
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.	14
10. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI NAJBARDZIEJ PODOBNYCH I NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ.	15
11. OKREŚLENIE WIELKOŚCI POPRAWEK.	15
12. WYNIK KOŃCOWY.	16
13. UZASADNIENIE.	16
14. KLAUZULE.	17
15. ZAŁĄCZNIKI.	17

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość składająca się z działki niezabudowanej nr **64/8** o pow. 0,2377 ha położona w miejscowości Zamość, Miasto Zamość.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Zamościu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ZA1Z/00085307/7

1.2. Zakres wyceny.

Zakresem objęte jest prawo własności nieruchomości opisanej w punkcie 1.1

2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest ustalenie wartości rynkowej na potrzeby prowadzonego postępowania upadłościowego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.

3.1. Podstawa formalna.

Podstawą sporządzenia operatu szacunkowego jest postanowienie LU1S/GU/32/2026/7 wydane przez Sąd Rejonowy Lublin- Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych. Powyższe postanowienie dot. ogłoszenia upadłości dłużnika – Joanna Kukiełka, PESEL 65050603208, wyznaczając jako syndyka Pana Przemysława Furmanka (numer licencji 1594).

3.2. Podstawa prawna.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 344, 1113, 1463)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).

3.3. Podstawa metodologiczna.

- Nota Interpretacyjna - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
- Powszechne Krajowe Standard Wyceny – Wartość rynkowa.
- Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny - Wycena nieruchomości rolnych.
- Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. *o podatku rolnym* (tekst jednolity w Dz.U. z 2020 r. poz. 333, z 2023 r. poz. 1450,)
- „Szacowanie nieruchomości” pod red. J. Dydenki, Wolters Kluwer, Warszawa 2024
- „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod red. S. Żróbek, Olsztyn 2007
- „System, zasady i procedury wyceny nieruchomości” A.Hopfer, R.Cymerman, Wydawnictwo PFSRM, Warszawa 2010
- Kwartalnik PFSRM „Rzecznawca Majątkowy”.

3.4. Źródła danych merytorycznych.

- Elektroniczny rejestr ksiąg wieczystych: kw. nieruchomości gruntowej nr ZA1Z/ 00085307/7
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów działki nr 64/8 arkusz mapy 111 wydany dnia 18.06.2026 przez Urząd Miasta w Zamościu.

- Kopia mapy zasadniczej dla działki nr 64/8 arkusz mapy 111 wydana dnia 22.06.2026 przez Urząd Miasta Zamość
- Oględziny nieruchomości dokonane dnia: 19.06.2026 r.
- Informacje dotyczące sprzedaży działek przeznaczonych pod tereny upraw rolnych, łąk i pastwisk na terenie miasta Zamościa oraz gminy Zamość: miejscowości bezpośrednio sąsiadującej z miastem Zamość w okresie dwóch lat poprzedzających datę wyceny, uzyskane z Urzędu Miasta Zamościa oraz Starostwa Powiatowego w Zamościu.

3.5. Inne źródła danych mających wpływ na wycenę:

- Informacje o przeznaczeniu działki nr 64/8 arkusz mapy 111 aktualne - zgodnie z treścią zaświadczenia wydanego przez Urząd Miasta Zamość dnia 18.06.2026 roku. (Zaświadczenie w załącznikach, znak pisma BU-OZ.6727.2.266.2026.IB)

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

- Data sporządzenia wyceny: 23.06.2026 r.
- Data, na którą określono wartość nieruchomości: 19.06.2026 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości: 19.06.2026 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 19.06.2026 r.

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.

5.1 Stan prawny:

Stan prawny nieruchomości ustalony został na podstawie księgi wieczystej nieruchomości nr ZA1Z/00085307/7 (stan kw. aktualny na dzień dokonania oględzin) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zamościu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych oraz uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 18.06.2026 r.

05.02.2026 r.

Dział I. Oznaczenie nieruchomości.

Numer działki: **64/8**

Położenie (numer porządkowy /miejscowość): Lp.1. 1, Zamość

Ulica: Północna

Obszar całej nieruchomości: **0,2377 HA**

Dział I Sp. Spis spraw związanych z własnością.

Brak wpisów.

Dział II. Własność.

Właściciele

Lp. 1

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): Lp.

1.1. 1/1

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki):

JOLANTA KUKIELKA, TADEUSZ, TADEUSZA

Dział III. Prawa, roszczenia i ograniczenia.

Brak wpisów.

Dział IV. Hipoteka.

Brak wpisów.

Dane opisane w KW nieruchomości oraz w uproszczonym wypisie z rejestru gruntów są zgodne. Stan prawny nieruchomości opisany w KW dostępny jest do weryfikacji w elektronicznej przeglądarce ksiąg wieczystych pod adresem www.przegladarka-ekw.ms.gov.pl.

Uproszczony wypis z rejestru gruntów oraz kopia mapy zasadniczej zamieszczone są w załącznikach do operatu.

5.2. Stan fizyczny nieruchomości.

A. Lokalizacja ogólna.

Działka nr 271 ark 18 położona jest w mieście Zamość przy ul Mieszka I. Zamość to miasto na prawach powiatu, położone w Polsce południowej, w województwie lubelskim, stanowi siedzibę władz powiatu zamojskiego i gminy wiejskiej Zamość. Jest jednym z większych ośrodków kulturalnych, edukacyjnych i turystycznych województwa, a zwłaszcza Zamojszczyzny. Za sprawą unikalnego zespołu architektoniczno-urbanistycznego Starego Miasta bywa nazywany „perłą renesansu”, „miastem arkad” i „Padwą północy”. Pod względem powierzchni plasuje się na 10. miejscu w województwie. W 1992 r. zamojskie Stare Miasto zostało wpisane na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. Według danych GUS z 31 grudnia 2020 r., Zamość liczył 62 785 mieszkańców i był pod względem liczby ludności drugim (po Lublinie) miastem w województwie lubelskim, a także 63. spośród najludniejszych miast w Polsce. Zamość podzielony jest oficjalnie na 16 dzielnic o statusie osiedli, czyli na jednostki pomocnicze miasta (I–XVI). W granicach niektórych jednostek znajduje się kilka osiedli mieszkaniowych. Południowo-wschodni, dość rozległy fragment Zamościa, jest powszechnie określany przez mieszkańców jako Nowe Miasto, stanowiące niejako odrębną dzielnicę czy też część miasta. Jednak obejmuje ono nie tylko jednostkę o tej samej nazwie – Osiedle Nowe Miasto – ale także graniczące z nią pobliskie Osiedla Świętego Piątka, Partyzantów, Słoneczny Stok i Zamojskiego.

Do podmiejskich osiedli z zabudową jednorodzinną można zaliczyć niektóre, sąsiednie wsie, o charakterze miejsko-wiejskim (strefa podmiejska, suburbia), jakie bardziej przypominają fragment miasta aniżeli typową wieś. Są to m.in.: Skokówka, Kalinowice, fragmenty wsi Mokre, Płoskie oraz Sitaniec.

W Zamościu dominują liczne małe i średnie przedsiębiorstwa, ale działa także kilka większych zakładów produkcyjnych, wśród których większość to przedsiębiorstwa i zakłady przemysłu spożywczego, co jest związane z dominacją rolnictwa w tym regionie. Są to m.in. Zamojskie Zakłady Zbożowe (jeden z największych zakładów w mieście), wytwórnia pasz „Agri Plus”, chłodnia „Mors”, oraz zakład Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej Krasnystaw (w miejscu dawnej Zamojskiej Spółdzielni Mleczarskiej). Miasto stanowi jednocześnie ośrodek obsługi dla rolnictwa, jest miejscem skupu różnych produktów rolnych.

Oprócz tego działają tu zakłady przemysłu metalowo-drzewnego, wśród których największy, zajmujący tereny dawnych Zamojskich Fabryk Mebli, to fabryka Black Red White. Przemysł metalowy obejmuje mniejsze firmy prowadzące działalność produkcyjną, takie jak Spomasz Zamość SA, Sip Mot oraz Stalprodukt (dawny Metalplast).

Większe firmy w Zamościu, prowadzące działalność w zakresie usług, to PKP Linia Hutnicza Szerokotorowa Sp. z o.o., operator kolejowy jedyne go szerokiego toru poza obszarem d. ZSRR oraz Zamojska Korporacja Energetyczna SA, zajmująca się dystrybucją energii w 11 powiatach województw lubelskiego i podkarpackiego, od Włodawy po Przemyśl.

Wśród usług rozwinięta jest tu sieć handlowa, którą tworzą hipermarkety (Carrefour, Castorama, Kauflan) oraz liczne supermarkety i markety (Aldi, Biedronka, E.Leclerc, Intermarché, Jysk, Lidl, Stokrotka, PSS Spółem „Lux”). Czynne są tu ponadto centra handlowe (CH E. Leclerc, CH Galeria Revia Park, CH Galeria Twierdza, CH HopStop Hrubieszowska, CH HopStop Sadowa, CH Lwowska) i kilka większych domów handlowych (DH Agora, DH Hetman, DH Łukasz, DH Sezam, DH Tomasz).

Nadal działają tu targowiska, m.in. na Nowym Rynku (os. Nowe Miasto) i na osiedlu Orzeszkowej.

W gospodarce Zamościa znaczenie odgrywa także turystyka, jaka rozwinęła się po wpisaniu zamojskiego Starego Miasta na Listę Światowego Dziedzictwa Kultury UNESCO, z czym związana jest działalność licznych obiektów usługowych koniecznych dla takiej gałęzi gospodarki (m.in. biura podróży i turystyczne, obiekty noclegowe i gastronomiczne). Istotną rolę w rozwoju gospodarki miasta odgrywa także jego położenie blisko wschodniej granicy Unii Europejskiej.

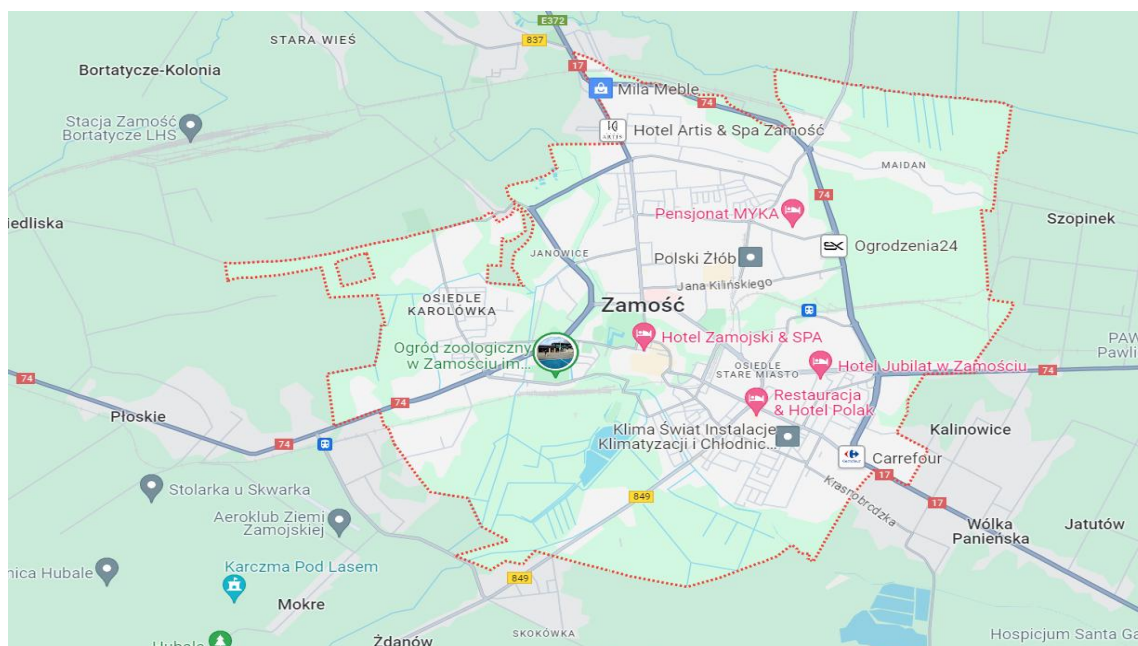
Zamość stanowi węzeł drogowy o znaczeniu krajowym w województwie lubelskim. Przebiegają tędy dwie drogi krajowe: 17 (E372) Warszawa – Lublin – Zamość – Tomaszów Lub. – Hrebenne (przejście graniczne) i dalej do Lwowa; oraz droga 74 Wieluń – Kielce – Kraśnik – Zamość – Hrubieszów – Zosi n (przejście graniczne); część dawnego Traktu Królewskiego z Pragi i Krakowa do Kijowa.

Ponadto z Zamościa wychodzą 3 drogi wojewódzkie: 837 Zamość (Sitaniec) – Żółkiewka – Piaski, 843 Zamość – Skierbieszów – Chełm, 849 Zamość – Józefów – Wola Obszańska

Przez Zamość przebiegają dwie linie kolejowe: 72 normalnotorowa: Zawada – Zamość – Hrubieszów Miasto; posiada znaczenie drugorzędne, prowadzi ruch osobowy (odcinek Zawada – Zamość Wschód) i towarowy. 65 Linia Hutnicza Szerokotorowa (siedziba spółki obsługującej linię mieści się w Zamościu), posiada znaczenie krajowe, omija miasto od północy obwodnicą, prowadzi ruch towarowy (zapewnia zaopatrzenie „Huty Katowice” w rudę żelaza z Zagłębia Krzyworskiego na Ukrainie).

W 2021 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Zamościu wynosiło 5 405,57 PLN, co odpowiada 90,10% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. 9,2% aktywnych zawodowo mieszkańców Zamościa pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 19,5% w przemyśle i budownictwie, a 22,5% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 4,1% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości). W Zamościu w roku 2021 w rejestrze REGON zarejestrowane były 7 793 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 5 891 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Według danych z rejestru REGON wśród podmiotów posiadających osobowość prawną w Zamościu najwięcej (575) jest stanowiących spółki cywilne. Analizując rejestr pod kątem liczby zatrudnionych pracowników można stwierdzić, że najwięcej (7 505) jest mikro-przedsiębiorstw, zatrudniających 0 - 9 pracowników. 0,7% (55) podmiotów jako rodzaj działalności deklaruowało rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo, jako przemysł i budownictwo swój rodzaj działalności deklaruowało 16,3% (1 272) podmiotów, a 83,0% (6 466) podmiotów w rejestrze zakwalifikowana jest jako pozostała działalność. Wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w Zamościu najczęściej deklarowanymi rodzajami przeważającej działalności są Handel hurtowy i detaliczny; naprawa

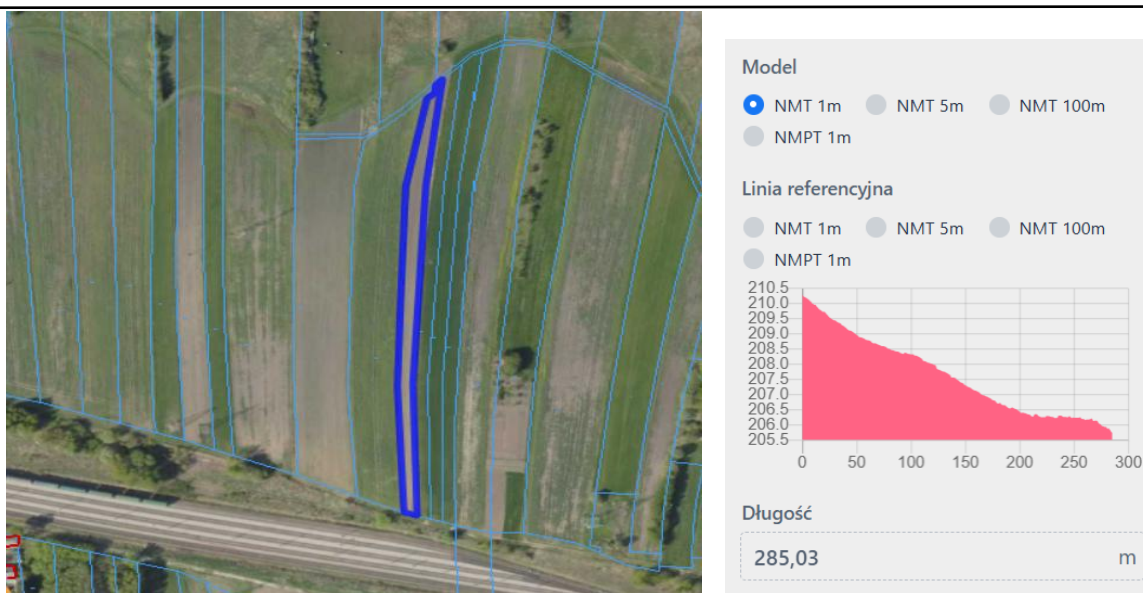
pojazdów samochodowych, włączając motocykle (29.6%) oraz budownictwo (11.5%).



Źródło: <https://www.google.pl/maps/>

B. Lokalizacja szczegółowa i stan użytkowy.

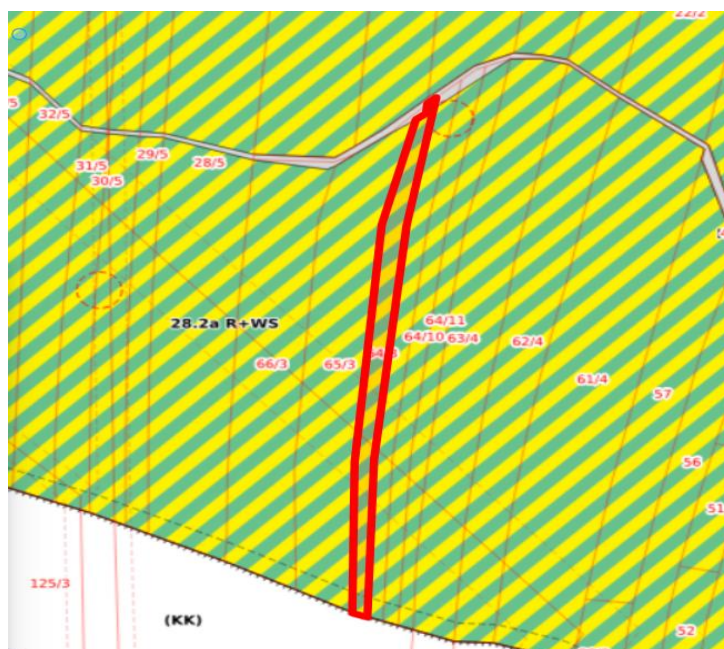
Działka gruntu **nr 2377** o powierzchni 0,2377 ha, położona jest w mieście Zamościu przy ul. Północnej 134 metry od granic miasta, Działka ma kształt zbliżony do prostokąta, bezpośrednie jej sąsiedztwo stanowią działki użytkowane jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz tereny kolejowe, działka ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, nieutwardzonej, gruntowej. Profil terenu działki z wyraźnym spadkiem w głąb działki nie powodującym jednak utrudnień w użytkowaniu działki zgodnie z obowiązującym przeznaczeniem. Występujące na działce użytki (grunty orne): R IIIa – 0,2377 ha, współczynnik bonitacji równy 1,50. Nad terenem działki biegnie linia napowietrzna średniego napięcia, która to jednak z uwagi na przeznaczenie działki nie powoduje żadnych ograniczeń w jej użytkowaniu, stąd też fakt ten nie został uwzględniony jako wpływający na obniżenie wartości nieruchomości. Na dzień wizji lokalnej działka ugorowana, porośnięta wysokimi trawami.



Źródło: <https://mzamosc.e-mapa.net/> Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Przedmiotowa działka nr 64/8 zgodnie z uchwałą nr XLV/499/06 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 26 czerwca 2006 roku zatwierdzająca Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zamościa położona jest w przeważającej mierze na obszarze oznaczonym symbolem **28.2a R+WS** - tereny upraw rolnych, łąk i pastwisk, tereny wód śródlądowych niewielka część ok 21 m² (pomiar własny) położona jest na terenie oznaczonym symbolem **KD/r** - tereny dróg gospodarczych dla terenów rolnych.



Źródło: <https://mapa.inspire-hub.pl/#/zamosc>

7. SPOSÓB WYCENY, WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WYKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI.

Operat sporządzony jest dla ustalenia wartości prawa własności nieruchomości gruntowej nie zabudowanej w celu przeprowadzenia czynności związanych z postępowaniem upadłościowym.

Zgodnie z art. 151. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami „wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

Wartość rynkową w tym przypadku określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

8.1 Analiza lokalnego rynku nieruchomości.

Dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości (*przeznaczonej jako tereny upraw rolnych, łąk i pastwisk, tereny wód śródlądowych oraz w niewielkiej części tereny dróg gospodarczych dla terenów rolnych*) określono rodzaj rynku, jego obszar i okres badania :

Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych jak tereny upraw rolnych, łąk i pastwisk oraz tereny wód śródlądowych (nie mających potencjału do zmiany sposobu korzystania). Działka o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 0,4700 ha

Obszar badania rynku: Miasto Zamość oraz gmina Zamość

Okres badania rynku: maj 2025 – styczeń 2026.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości badano ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych uzyskanych z danych udostępnionych przez Urząd Miasta Zamość oraz Starostwo Powiatowe w Zamościu. Na terenie miasta Zamość w badanym okresie dwóch ostatnich lat nie odnotowano żadnej transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod tereny rolne, łąk i pastwisk trwałych, które nie miały by potencjału zmiany sposobu użytkowania - położone w bezpośrednim sąsiedztwie działek zabudowanych. Stąd też dokonano analizy nieruchomości na terenie gminy Zamość z uwagi na fakt położenia przedmiotowej działki 130 metrów od granic miasta Zamościa. Wybrano do szczegółowej analizy osiem nieruchomości, które podobnie jak działka wyceniana nie mają potencjału do zmiany sposobu użytkowania, a co z tym idzie do wzrostu wartości. Ceny takich nieruchomości wynosi od 2,27 zł/m² do 5,00 zł/m² (transakcje o cenach znacznie odbiegających od pozostałych zostały odrzucone). Wpływ na cenę jednostkową ww. rodzaju nieruchomości na analizowanym terenie ma przede wszystkim: powierzchnia, współczynnik bonitacji, sąsiedztwo, dostęp do drogi, odległość od zwartej zabudowy wiejskiej/ jednorodzinnej. Cechy takie jak: kształt, kultura rolna również mające wpływ na ceny transakcyjne na rynku nieruchomości działek niezabudowanych przeznaczonych pod uprawy rolne, oraz teren łąk i pastwisk, dla zbioru nieruchomości podobnych zostały ocenione tak samo stąd nie mają wpływu na zróżnicowanie cen transakcyjnych ww. zbioru w skutek czego nie został uwzględnione w obliczaniu poprawek. Wykaz transakcji podobnych oraz ocena ich cech wpływających na wartość została przedstawiona w tabeli poniżej.

Lp.	Data transakcji	Położenie	Pow. działki w m2	Współczynnik bonitacji	Sąsiedztwo	Dostęp do drogi	Odległość od zwartej zabudowy wiejskiej	Cena transakcyjna	Cena w zł/m2
1.	2026-01-19	Płoskie	2 100 (Mniej korzystna)	Niższy (1,1)	Mniej korzystne	Średnio korzystny	Bardziej korzystna (150m)	5 000zł	2,38
2.	2025-11-17	Szopinek	2 800 (Średnio korzystna)	Niższy (1,08)	Mniej korzystne	Średnio korzystny	Mniej korzystna (800m)	10 000 zł	3,57
3.	2025-09-23	Zawada	3 200 (Średnio korzystna)	Wyższy (1,5)	Mniej korzystne	Średnio korzystny	Średnio korzystna (500m)	16 000 zł	5,00
4.	2025-07-15	Białobrzegi	4 700 (Bardziej korzystna)	Niższy (1,16)	Mniej korzystne	Średnio korzystny	Średnio korzystna (650m)	18 000 zł	3,80

5.	2025-07-11	Płockie	2 600 (Średnio korzystna)	Średni (1,25)	Mniej korzystne	Średnio korzystny	Średnio korzystna (400m)	10 000 zł	3,84
6.	2025-06-03	Lipisko	4 400 (Bardziej korzystna)	Niższy (1,09)	Mniej korzystne	Średnio korzystny	Średnio korzystna (300m)	10 000 zł	2,27
7.	2025-05-20	Mokre	3 900 (Bardziej korzystna)	Niższy (1,15)	Mniej korzystne	Bardziej korzystny	Bardziej korzystna (poniżej 50 m)	15 000 zł	3,84
8..	2025-05-29	Wieprzec Wychody	1 200 (Mniej korzystna)	Średni (1,25)	Średnio korzystne	Średnio korzystny	Bardziej korzystna (poniżej 30 m)	5 000 zł	4,14

Po szczegółowej analizie wybranych transakcji oraz po konsultacji z ekspertami lokalnego rynku nieruchomości ustalono, iż w badanym okresie, na podstawie analizowanych transakcji, nie zaobserwowano zmian cen rynkowych w czasie, dlatego też odstąpiono od aktualizacji cen trendem czasowym.

8.2. Opis cech wpływających na wartość nieruchomości i ich ocena.

Na podstawie analizy rynku ustalono cechy nieruchomości, które wpływają na ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod obszary rolne bez prawa do zabudowy na terenie gminy Zamość są to: powierzchnia działki, współczynnik bonitacji, sąsiedztwo, dostęp do drogi, odległość od zwartej zabudowy wiejskiej/ jednorodzinnej. Cechy takie jak kształt, występowanie utrudnień w uprawie, ukształtowanie terenu, kultura rolna oraz wyposażenie w budowle i urządzenia służące do produkcji rolnej również wpływające na wartość zgodnie z zaleceniami (PKSW Wycena nieruchomości rolnych – 4.1.7) nie zostały uwzględnione jako cechy różnicujące wartość analizowanych nieruchomości, gdyż ich ocena dla zbiorów nieruchomości podobnych dla poszczególnych działek była taka sama.

L.p.	Rodzaj cechy	Ocena cechy	Skala cechy
1.	Powierzchnia działki	Bardziej korzystna	Pow. 3 500 m ²
		Średnio korzystna	Od 2 500m ² – 3 500m ²
		Mniej korzystna	Poniżej 2 500m ²
2.	Współczynnik bonitacji	Wyższy	Powyżej 1,45
		Średni	1,25 - 1,45
		Niższy	Poniżej 1,25
3.	Sąsiedztwo	Bardziej korzystne	Bezpośrednie sąsiedztwo działki stanowią nieruchomości rolne oraz zabudowa zagrodowa
		Mniej korzystne	Bezpośrednie sąsiedztwo działki stanowią nieruchomości rolne
4.	Dostęp do drogi	Bardziej korzystny	Dojazd do działki bezpośrednio z drogi publicznej, utwardzonej, asfaltowej.
		Średnio korzystny	Dojazd do działki drogą publiczną gruntową, nieutwardzoną (polną)

5.	Odległość od zwartej zabudowy wiejskiej/ jednorodzinnej	Bardziej korzystna	Do 200 m
		Średnio korzystna	Od 200 m – 600 m.
		Mniej korzystna	Powyżej 600 m

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

Wagi cech rynkowych zostały wstępnie określone metodą statystyczną z wykorzystaniem współczynnika korelacji rang Spearmana. Analiza wykazała najsilniejszy związek ceny jednostkowej z bonitacją gruntów, umiarkowany wpływ powierzchni działki oraz słabsze zależności dla pozostałych cech.

Należy jednak podkreślić, że uzyskane wyniki oparto na niewielkiej próbie obejmującej jedynie 8 transakcji. W takich warunkach statystyczne miary zależności są wrażliwe na przypadkowy układ danych i nie zawsze odzwierciedlają rzeczywiste preferencje uczestników rynku. Dodatkowo część cech charakteryzuje się niewielką zmiennością, co ogranicza możliwość prawidłowego określenia ich wpływu metodami statystycznymi.

Z tego względu ostateczne wagi cech ustalono z uwzględnieniem zarówno wyników analizy korelacyjnej, jak i obserwacji lokalnego rynku nieruchomości rolnych oraz wiedzy eksperckiej dotyczącej czynników wpływających na decyzje nabywców. Tak określony układ wag zachowuje zgodność z wynikami analizy statystycznej, a jednocześnie lepiej odzwierciedla rzeczywiste preferencje uczestników rynku nieruchomości rolnych na obszarze gminy Zamość.

Dla analizowanego zbioru określono:

$$C_{\min}: 2,73 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max}: 5,00 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 5,00 \text{ zł/m}^2 - 2,27 \text{ zł/m}^2 = 2,73 \text{ zł/m}^2$$

Lp.	Cecha	Waga cechy w %	Zakres kwotowy	Zakres oceny
1.	Powierzchnia działki	25	0,68	- Bardziej korzystna - Średnio korzystna - Mniej korzystna
2.	Współczynnik bonitacji	40	1,10	- Wyższy - Średni - Niski
3.	Sąsiedztwo	15	0,41	- Średnio korzystne - Mniej korzystne
4.	Dostęp do drogi	10	0,27	- Bardziej korzystny - Średnio korzystny
5.	Odległość od zwartej zabudowy wiejskiej	10	0,27	- Bardziej korzystna - Średnio korzystna - Mniej korzystna
Razem		100	2,73	

10. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI NAJBARDZIEJ PODOBNYCH I NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ.

Dokonano szczegółowej analizy nieruchomości wycenianej oraz trzech nieruchomości określonych za najbardziej podobne pod względem cech rynkowych, mających wpływ na wartość.

Lp.	Cecha	Wyceniana działka 64/8	Nieruchomości najbardziej podobne		
			Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 5	Nieruchomość nr 8
1.	Powierzchnia działki	Mniej korzystna	Średnio korzystna	Średnio korzystna	Mniej korzystna
2.	Współczynnik bonitacji	Wyższy	Wyższy	Średni	Średni
3.	Sąsiedztwo	Mniej korzystne	Mniej korzystne	Mniej korzystny	Średnio korzystne
4.	Dostęp do drogi	Średnio korzystny	Średnio korzystny	Średnio korzystny	Średnio korzystny
5.	Odległość od zwartej zabudowy wiejskiej	Średnio korzystna	Średnio korzystna	Średnio korzystna	Bardziej korzystna

11. OKREŚLENIE WIELKOŚCI POPRAWEK.

Wielkość poprawek dla działki nr 64/8

Lp.	Cechy rynkowe	% udział cechy w ΔC	Zakres kwotowy poprawki	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 5	Nieruchomość nr 8
1.	Powierzchnia działki	25	0,68	-0,34	-0,34	0
2.	Współczynnik bonitacji	40	1,10	0	+0,55	+0,55
3.	Sąsiedztwo	15	0,41	0	0	-0,41
4.	Dostęp do drogi	10	0,27	0	0	0
5.	Odległość od zwartej zabudowy wiejskiej	10	0,27	0	0	+0,13
Suma poprawek		100	2,73	-0,34	+0,21	+0,27
Cena transakcyjna 1m ² nieruchomości				5,00	3,84	4,14
Cena transakcyjna 1m nieruchomości skorygowana o sumę poprawek				4,66	4,05	4,41
Wartość średnia				4,37		

Wartość rynkową niezabudowanej działki rolnej nr 64/8 obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości nieruchomości podobnych skorygowanej o sumę poprawek.

$$x = \frac{4,66+4,05+4,41}{3} = 4,37 \text{ zł/m}^2$$

12. WYNIK KOŃCOWY.

Działka 64/8

$$C_{sr} * P_m^2 = W_R$$

$$4,37 \text{ zł/m}^2 * 2377 \text{ m}^2 = 10\,387,49 \text{ zł}$$

W_R - Wartość rynkowa wycenianej działki

C_{sr} – średnia arytmetyczna cen transakcyjnych skorygowanych 1m^2 nieruchomości porównawczych

P_m^2 = pole powierzchni wycenianej działki w m^2

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości niezabudowanej nr. 64/8 ark. mapy 111 o pow. 0,2377 ha, przeznaczona w MPZP pod tereny upraw rolnych, łąk i pastwisk, tereny wód śródlądowych oraz w niewielkiej części tereny dróg gospodarczych dla terenów rolnych, położonej w Zamościu przy ul. Północnej wynosi:

Przyjęto:

$$W_R = 10\,390 \text{ zł}$$

(słownie: dziesięć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt złotych)

Z uwagi jednak na fakt iż niewielka część działki przeznaczona jest pod tereny dróg jak również nie jest ona uprawiana (pozostaje ugorowana) - co nie jest cechą wspólną ze zbiorem nieruchomości podobnych, które to są wykorzystywane do produkcji rolnej. Stąd też wartość wycenianej nieruchomości została obniżona współczynnikiem korekcyjnym zgodnie z zasadami obowiązującymi w Powszechnych Krajowych Standardach Wyceny. „Współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą”

Przyjęto współczynnik korekcyjny na poziomie 0,94

$$10\,390 \text{ zł} * 0,94 = 9\,766,60 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_R = 9\,766 \text{ zł}$$

(słownie: dziewięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt sześć złotych).

13. UZASADNIENIE.

Wartość rynkowa działki nr 64/8 ark. mapy 111 o pow. 0,2377 ha przeznaczonej zgodnie z obowiązującym MPZP pod tereny upraw rolnych, łąk i pastwisk, tereny wód śródlądowych oraz w niewielkiej części tereny dróg gospodarczych dla terenów rolnych, położonej w Zamościu, województwo lubelskie oszacowano na kwotę: **10 390 zł (słownie: dziesięć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt złotych)**. Obliczona wartość wycenianej działki mieści się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną spośród transakcji przyjętych do porównań (**4,37 zł/m²**) jest wyższa od ceny średniej ze zbioru nieruchomości podobnych (**3,08 zł/m²**) ponieważ tylko dwie z pięciu cech mające łącznie wpływ na wartość w wysokości 40 % zostały ocenione jednoznacznie mniej korzystnie. Do oszacowania wartości przyjęto cechy nieruchomości porównawczych i wycenianej, takie jak: powierzchnia działki, współczynnik bonitacji, sąsiedztwo, dostęp do drogi oraz odległość od zwartej

zabudowy. Jednak z uwagi na fakt, iż niewielka część działki przeznaczona jest pod tereny dróg jak również nie jest ona uprawiana (pozostaje ugorowana) - co nie jest cechą wspólną ze zbiorem nieruchomości podobnych, które to są wykorzystywane do produkcji rolnej, wartość ta została zmniejszona współczynnikiem korekcyjnym, stąd też oszacowana wartość rynkowa wynosi: **9 766 zł (słownie: dziewięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt sześć złotych).**

Powyższa wartość uwzględnia typowe, przeciętne zachowania rynkowe oraz rynkowe cechy nieruchomości możliwe do wykorzystania przez każdego właściciela, które mają wpływ na wartość tej nieruchomości. Oszacowaną wartość rynkową można uznać za najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania za przedmiotową nieruchomość na rynku lokalnym na dzień wyceny.

14. KLAUZULE.

- Niniejszy operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) i Notami Interpretacyjnymi (NI) opracowanymi przez PFSRM
- Opracowania nie można wykorzystywać do innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mówi art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat może być wykorzystywany po upływie tego okresu pod warunkiem potwierdzenia jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
- Wykorzystywanie wyceny dla innych celów, niż określone w opracowaniu lub przez osoby trzecie jest niedopuszczalne i nieprzewidziane przez autora i nie może stanowić podstawy odpowiedzialności autora
- Ocena stanu technicznego nieruchomości nie jest opracowaniem eksperckim i nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Autor nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady fizyczne lub prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od zamawiającego lub w trakcie badania stanu fizycznego lub prawnego na podstawie wizji lokalnej lub dostępnych dokumentów
- Ustalone wartości nieruchomości nie uwzględniają hipotek, nie zawierają podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.

15. ZAŁĄCZNIKI.

1. Dokumentacja zdjęciowa.
2. Uproszczone wypis z rejestru gruntów działki 64/8, ark.111
3. Kopia mapy zasadniczej działki nr 64/8 ark. 111
4. Zaświadczenie o przeznaczeniu działki nr 64/8 ark. 111
5. Kopia polisy ubezpieczenia OC przedsiębiorcy.

Podpis autora

Zamość, dnia 23.06.2026 r

Dokumentacja zdjęciowa:



Droga dojazdowa:



**Sąsiadujące z działką torowisko kolejowe
znajdujące się po drugiej stronie drogi :**





PREZYDENT MIASTA ZAMOŚĆ

Nr kancelaryjny : GGN.6621. 2.604.2026.SG

Województwo : Lubelskie

Powiat : **Miasto Zamość**

Jednostka ewidencyjna : **066401_1 MIASTO ZAMOŚĆ**

Obręb : **0001 MIASTO ZAMOŚĆ**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 18.06.2026

Jednostka rejestrowa : **G.669**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	JOLANTA KUKIELKA Rodzice:TADEUSZ,TADEUSZA HENRYKA SIENKIEWICZA 41/2; 22-400 ZAMOŚĆ;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
111.64/8	PRZY LHS-IE	grunty orne	R111a	0,2377	0,2377	REP.A NR 533/99 ZA1Z/00085307/7

Id działki: **066401_1.0001.AR_111.64/8**

Razem powierzchnia działek :

0,2377 ha

Słownie : dwa tysiące trzysta siedemdziesiąt siedem m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 18.06.2026

Sporządził : Sławomir Grela

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Geodeta Miasta

Elektronicznie
podpisany przez
Justyna Łoś
Data: 2026.06.18
09:40:49 +02'00'

18.06.2026

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)



PREZYDENT MIASTA ZAMOŚĆ

BU-OZ.6727.2. 266 .2026.IB

PP.13758.2026, L.dz.1118/2026

Na wniosek z dnia: 17.06.2026 r.

Zamość, dnia

18. 06. 2026

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

Marta Zwolan

ul. Prosta 1A/32

22-400 Zamość

ZAŚWIADCZENIE

Działając na podstawie art. 217 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2025, poz. 1691) Prezydent Miasta Zamość zaświadcza, że zgodnie z Uchwałą Nr XLV/499/06 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 26 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 160 poz. 2611 z dnia 29 września 2006 r.):

Działka nr 64/8, obręb 1.0001.AR 111:

Przeznaczenie:	28.2a R+WS - Tereny upraw rolnych, łąk i pastwisk; Tereny wód śródlądowych; KD/r - Tereny dróg gospodarczych dla terenów rolnych;
Dodatkowe informacje:	Linie energetyczne 15 kV, 110 kV, 220 kV wraz ze strefami bezpieczeństwa; Granice stref ochrony od uciążliwych obszarów kolejowych; Orientacyjne granice strefy "W" ochrony zabytków archeologicznej chronionymi stanowiskami archeologicznymi (orientacyjne);

Ponadto zaświadcza, że zgodnie z Uchwałą Nr LXXII/931/2024 Rady Miasta Zamość z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Zamość na lata 2023-2030, ww. działka położona jest poza obszarem rewitalizacji.

Z up. Prezydenta Miasta

Marta Pfeifer
Zastępca Prezydenta Miasta

(podpis i pieczęć)

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 17,00 zł (słownie: siedemnaście złotych 00/100) transakcja nr 00123C/2011929 z dnia 17.06.2026 r.

Prezydent Miasta Zamość zawiadamia, że w związku z obowiązkiem nałożonym przez ustawodawcę na organy gminy w sprawie naliczania i poboru opłaty planistycznej, wynikającej z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) „jeżeli w związku z uchwaleniem miejscowego planu albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz lub prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości”.

Otrzymują:

1. adresat
2. aa

Opracowała:
Inga Batycka
18.06.2026 r.


POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1078848026

1	Okres ubezpieczenia: od 31.01.2026 r. do 30.01.2027 r.		
2	Ubezpieczający: MARTA ZWOLAN Adres korespondencyjny: BOHATERÓW MONTE CASSINO 10 m. 1, 22-400 ZAMOŚĆ E-mail: MARTAZWOLAN.MZ@GMAIL.COM		PESEL: 87123102965 Telefon: +48500619975
3	Ubezpieczony: MARTA ZWOLAN Adres zamieszkania: BOHATERÓW MONTE CASSINO 10 m. 1, 22-400 ZAMOŚĆ E-mail: MARTAZWOLAN.MZ@GMAIL.COM		PESEL: 87123102965 Telefon: +48500619975
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego			
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.			
5	Składka łączna: 130,16 PLN		
	Kwota w PLN	Jednorazowo	
	Termin płatności	130,16 11.02.2026	
6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 35 1240 6960 3014 0110 1167 6562 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1078848026		
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.		
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 4. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 5. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 6. ☐ * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. Zapoznałem/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych. 8. ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 9. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * ☒ w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.		

1078848026/1c037e80-854c-48cb-980b-b9c8e9a3ff46/BE20 PIN: 9732

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

DSPOCZA/24F11_01/20260128.0848/proddppu01-40345241.3/FILE/1c037e80-854c-48cb-980b-b9c8e9a3ff46

1/2



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo nadane w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej;
 - 2) na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE-PL-87870-55695-FHIFV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczaniach elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
13. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

- 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
- 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
13. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonemu na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonemu. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

MARTA ZWOLAN
E-mail: MARTAZWOLAN.MZ@GMAIL.COM
Telefon: +48500619975

Dodatkowych informacji udzieli:

PAG SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
ul. ZAMOJSKA 35, 20-102 LUBLIN

Data zawarcia umowy: 28.01.2026 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.

Marta Zwolan

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

MARTA ZWOLAN

Ubezpieczający

Marta Zwolan

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

PZ UBEZPIECZENIA
Piotr Zgnilec
22-400 Zamość, ul. Partyzantów 33, tel. 510 453 718
e-mail: zgnilec.ubezpieczenia@gmail.com
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA
Katarzyna Mielnik

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1078848026/1c037e80-854c-48cb-980b-b9c8e9a3ff46/BE20 PIN: 9732

801 102 102 pzu.pl

2/2

